

**PELAKSANAAN PELAYANAN PENGECEKAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
SECARA ELEKTRONIK SEBELUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH  
NOTARIS YANG BERKEDUDUKAN SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**

**Afria Gusmiati Rosida Diani<sup>1</sup>, Rika Destiny Sinaga<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Taman Siswa Palembang  
E-mail : diani.sumadi29352@gmail.com

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Taman Siswa Palembang  
E-mail : rdssinaga@gmail.com

**ABSTRAK**

Layanan pengecekan sertifikat elektronik dapat diajukan oleh PPAT atau pihak lain selain PPAT seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah atau pihak lainnya yang berkepentingan yang merupakan pemegang hak atas tanah. Layanan pengecekan sertifikat yang diajukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Sehingga menimbulkan rumusan masalah pada penelitian ini yaitu mengenai bagaimanakah pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kota Palembang dan apakah yang menjadi faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kota Palembang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum empiris. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kota Palembang telah dilaksanakan oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang layanan informasi pertanahan secara elektronik. Adapun faktor penghambatnya yaitu terjadi karena faktor internal dan faktor eksternal Sedangkan faktor pendukungnya adalah peningkatan data kualitas data pertanahan serta dapat terjalinnnya sosialisasi dan komunikasi antara kantor pertanahan dan notaris yang berkedudukan sebagai PPAT. Pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN lebih memberikan kemudahan dan keringanan dalam syarat untuk pendaftaran di kantor pertanahan agar dapat mempermudah masyarakat dalam urusan pendaftaran

**Kata Kunci : Pengecekan, Sertifikat, Elektronik**

**ABSTRACT**

*Services for checking electronic certificates can be submitted by the PPAT or other parties other than the PPAT such as individuals, legal entities, government agencies or other interested parties who are holders of land rights. The certificate checking service submitted by the PPAT is part of the PPAT's obligations before carrying out the making of a deed regarding the transfer/transfer or encumbrance of land rights or flat property rights. So that raises the formulation of the problem in this study, namely regarding how to carry out the service of checking certificates of ownership electronically before making a sale and purchase deed by a notary who is a land deed official at the land office of Palembang city and what are the inhibiting and supporting factors in the implementation of certificate checking services electronic ownership rights prior to making a sale and purchase deed by a notary who is domiciled as an official making land deeds at the Palembang city land office. The method used in this research is the empirical legal research method. The data sources used are primary data and secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The results of this study indicate that the implementation of the*

*reduction of land rights from a certificate of ownership rights to a certificate of building use rights for the benefit of a Limited Liability Company at the Land Office of Palembang City can be carried out in 2 (two) ways, namely by applying for a change of property rights to building use rights and by relinquishment of rights and then after applying for registration of building use rights. As for the inhibiting and supporting factors in the implementation of the reduction of land rights from a certificate of property rights to a certificate of building rights for the benefit of a Limited Liability Company, namely there are deficiencies in the completeness of the files that have not been fulfilled by the applicant, the lack of socialization to the community in terms of implementing the decrease in rights, requires no small amount of money if in the process of decreasing the right the right is represented or authorized to the Notary-PPAT, the lack of energy in the reduction of the right will result in the process of decreasing the right taking quite a long time. While the supporting factors in the implementation of the decrease in land rights from a certificate of ownership rights to a certificate of building use rights for the benefit of a Limited Liability Company at the Palembang City Land Office, namely if all the application files for the decrease in rights are complete, then the application file will be processed immediately. The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN provides more convenience and relief in the requirements for registration at the land office so that it can make it easier for the community in registration matters.*

**Keywords :** *Checking, Certificate, Electronic.*

## **LATAR BELAKANG**

Di zaman yang semakin maju dan canggih banyak masyarakat yang memilih mendapatkan sesuatu dengan cepat, mudah dan instan. Perubahan dalam duniapolitik terjadi sejak tahun 1998 telah membawa dampak pada pengaturan tentang kebijakan hukum pertanahan.

Arah baru reformasi hukum pertanahan khususnya pada kebijakan hukum pertanahan perlu dirancang untuk mendukung demokratisasi dan terbentuknya *clean and good governance* yang ditandai dengan adanya pemerintah yang rasional, transparansi dan memiliki sikap kompetisi antar departemen dalam memberikan pelayanan mendorong tegaknya hukum serta bersedia memberi pertanggungjawaban terhadap publik (*public accountability*) secara teratur.<sup>1</sup>

Tugas pokok pemerintah menciptakan sistem manajemen pemerintahan yang dapat mengelola dengan baik guna tercapainya kesejahteraan dan keadilan rakyat Indonesia. Untuk dapat mewujudkan tugas tersebut pemerintah harus mampu mewujudkan reformasi hukum pertanahan khususnya pelayanan publik di bidang pertanahan pada birokrasi pemerintahan, agar tercapai birokrasi yang produktif, profesional dan bebas korupsi. Salah satu aspek yang di reformasi oleh Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) adalah Pelayanan Publik bidang pertanahan.

Peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria telah diatur secara tersendiri yaitu di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang merupakan penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, Oleh karena itu salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah agar pihak ketiga dapat mengetahui siapa yang memegang hak atas tanah tersebut dan dimana batas-batasnya.

Jadi hak-hak atas tanah harus dimohonkan oleh subjek hukum dalam pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang dapat dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) yang berada di wilayah Kabupaten/Kota atau Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-

---

<sup>1</sup> Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, Thafa Media*, Gramedia Pramadia, Yogyakarta, 2014, Hlm. 1.

Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa notaris berwenang pula untuk membuat akta pertanahan.<sup>2</sup>

Secara Yuridis, khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ditentukan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta pertanahan.<sup>3</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut menetapkan tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum.

Perbuatan hukum PPAT yang dimaksud tersebut dalam ayat (2) peraturan itu meliputi:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Mengenai pendaftaran tanah tidak dapat dipisahkan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi guna pelaksanaan pendaftaran tanah, salah satunya adalah berupa pemeriksaan keabsahan akta dan catatan lain atas akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah.

Setiap perbuatan hukum peralihan hak dihadapan PPAT untuk tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) harus terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat. Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau pembebanan hak atas atau hak milik satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli”.

Pengecekan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertujuan untuk menghindari beberapa hal kemungkinan yang dapat merugikan pihak kedua sehingga dapat memberikan perlindungan hukum, agar menghindari sengketa pertanahan di kemudian hari, bagi PPAT agar akta yang dibuat tidak cacat hukum karena pengecekan sertifikat dilakukan diawal sebelum pengesahan pembuatan akta.<sup>4</sup>

Pengecekan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang

---

<sup>2</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hlm. 42.

<sup>3</sup> *Ibid*, Hlm. 44.

<sup>4</sup> Budiarti, Pentingnya Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah, <https://www.kompasiana.com>, diakses pada 03 Mei 2020, Pukul 08.38 Wib.

biasanya dilakukan dengan sistem datang langsung pada kantor pertanahan, setelah di cek pada kantor pertanahan setempat memberikan keterangan pada sertifikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berupa cap dengan kalimat keterangan telah diperiksa dan sesuai dengan buku tanah pada kantor pertanahan, setelah di Kota/Kabupaten yang di mohon oleh selaku PPAT, tanggal. berdasarkan cap dengan kalimat keterangan tersebut.

Namun sejak adanya pandemi *Covid-19*, pengecekan yang biasanya dilakukan dengan cara sistem datang langsung pada kantor pertanahan namun tidak dapat dilakukan lagi, tujuannya yaitu untuk mengantisipasi penyebaran *Covid-19*, maka pelayanan tatap muka dihentikan, untuk menghindari hal itu pemerintah pun tidak tinggal diam, dimana Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengambil langkah-langkah mitigasi dampak *Covid-19*.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat selalu melakukan upaya untuk memberikan kemudahan dengan mengikuti perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat sesuai dengan kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Layanan Pengecekan sertifikat elektronik dapat diajukan oleh PPAT atau pihak lain selain PPAT seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah atau pihak lainnya yang berkepentingan yang merupakan pemegang hak atas tanah. Layanan pengecekan sertifikat yang diajukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Layanan pengecekan sertifikat secara elektronik yang diajukan oleh pihak lain selain PPAT tidak dapat dijadikan sebagai syarat pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun oleh PPAT. Layanan pengecekan sertifikat secara elektronik dilakukan untuk memeriksa kesesuaian data sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

## **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh Notaris yang berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang ?
2. Apakah yang menjadi faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh Notaris yang berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang ?

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian empiris. Metode penelitian empiris adalah Penelitian hukum empiris adalah dengan melakukan pendekatan awal mula atau langkah-langkah sebelum melakukan penelitian. Penelitian hukum empiris yaitu jenis hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat.<sup>5</sup> Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan<sup>6</sup> dan juga sumber data sekunder yang diperoleh dari penelitian keperpustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yang diperoleh melalui studi pustaka dan literatur yang merupakan kumpulan pengetahuan

yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan Penelitian Lapangan (*Field Research*) yang digunakan adalah wawancara terhadap pejabat yang terkait. Metode wawancara ini guna mendapatkan informasi yang akurat dari Kantor Pertanahan Kota Palembang dan Notaris yang berkedudukan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang. Teknik Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu

Data-data yang telah diperoleh itu dideskripsikan atau dijabarkan sehingga mendapatkan gambaran yang jelas dan informasi yang tepat tentang pengecekan sertifikat secara elektronik.

## PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Pelayanan Pengecekan Sertifikat Hak Milik Secara Elektronik Sebelum Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris Yang Berkedudukan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Akta pertanahan merupakan akta yang dibuat di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang, yang berkaitan dengan permukaan bumi atau lapisan yang ada di atasnya, Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa notaris berwenang membuat akta pertanahan.<sup>5</sup>

Namun secara empiris kewenangan itu tidak dapat dilaksanakan, karena kewenangan itu menjadi kewenangan Notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah, Supaya notaris dapat membuat akta pertanahan, maka notaris tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan harus mengikuti ujian PPAT yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mendapat izin sebagai PPAT.<sup>6</sup>

Pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).<sup>7</sup>

Pejabat pembuat akta tanah yang dimaksud adalah Pejabat pembuat akta tanah yang berkedudukan sama dengan keberadaan tanah tersebut dan kewenangannya mencakup daerah objek transaksi jual beli tanah, bukan PPAT yang berkedudukan dan cakupan kewenangannya di daerah penjual maupun pembeli. Dengan demikian, penjual dan pembeli diharuskan menghadap bersama-sama ke kantor Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT untuk membuat akta jual beli.

Saat datang untuk pertama kalinya ke kantor Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT, Akta jual beli belum bisa langsung dibuat. Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah pada kantor pertanahan.

Akan tetapi pengecekan sertifikat tidak bisa dilakukan secara manual berdasarkan Peraturan Menteri dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang layanan informasi pertanahan secara elektronik.

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>6</sup> Mahendra Kusuma, Rosida Diani, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rafah Press, Palembang, 2017, Hlm. 18.

<sup>7</sup> Kian Goenawan, *Pannduan Mengurus Sertifikat Tanah & Properti*, Best Publisher, Yogyakarta, 2009, Hlm.74.

Jenis layanan informasi pertanahan secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Peraturan Pemerintah Peraturan Menteri dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang layanan informasi pertanahan secara elektronik, terdiri dengan :

1. Pengecekan sertifikat;
2. Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT);
3. Informasi data tekstual/grafikal;
4. Informasi Nilai Tanah/Zona Nilai Tanah (ZNT);
5. Informasi titik koordinat;
6. Informasi paket data Global Navigation Satellite System (GNSS);
7. Informasi riwayat kepemilikan tanah;
8. Layanan informasi lainnya yang akan ditetapkan kemudian.

Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tanggal 25 April 2022 tentang layanan pengecekan sertifikat dan surat keterangan pendaftaran tanah secara elektronik, Layanan pengecekan sertifikat dapat dilakukan oleh PPAT.

Layanan pengecekan sertifikat yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban bagi PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Kurniawan selaku petugas loket pengecekan sertifikat secara elektronik, mengemukakan bahwa pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat secara elektronik oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT dapat dilakukan melalui *website Intan.atrbpn.go.id* dan langsung dikoreksi atau di cek oleh pelaksana pengecekan sertifikat secara elektronik, tidak melalui loket pertanahan, sehingga Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT tidak harus datang pada Kantor Pertanahan karena dapat dilakukan secara elektronik atau online.

Layanan pengecekan sertifikat secara elektronik hanya dapat dilakukan oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT yang terdaftar di Aplikasi Kementerian dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikat elektronik. Dokumen atau berkas yang harus di siapkan untuk melakukan pengecekan sertifikat secara elektronik dilakukan dengan cara mengunggah dokumen secara elektronik.<sup>8</sup>

Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tanggal 25 April 2022 tentang layanan pengecekan sertifikat dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) secara elektronik. Pengertian dokumen elektronik sebagai berikut : “Dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer dan sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, performasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.”

Adapun dokumen elektronik yang akan disiapkan untuk melakukan pengecekan sertifikat elektronik, yaitu :

---

<sup>8</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

1. Formulir permohonan yang sudah dilengkapi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasa (jika dikuasakan);
2. Surat kuasa (jika dikuasakan);
3. Surat keabsahan dokumen;
4. Identitas pemohon yang sudah dilengkapi atau di *scan* Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli sesuai dengan data surat permohonan.

Pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat secara elektronik dapat diajukan melalui Aplikasi Mitra Kementrian, untuk pemohon Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT dalam rangka pembuatan akta PPAT.<sup>9</sup>

Untuk layanan pengecekan sertifikat secara elektronik yang diajukan oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT, maka :

1. PPAT memasukkan data sesuai sertifikat antara lain provinsi, kabupaten/kota, kecamatan, kelurahan dan nomor hak;
2. PPAT memasukkan data validasi dapat berupa nomor identifikasi bidang tanah (NIB), nomor seri sertifikat dan nomor surat ukur;
3. PPAT mengunggah hasil pindai (*scan*) surat permohonan, sertifikat asli, Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik bidang tanah dan surat permohonan (jika dikuasakan);
4. PPAT membuat pernyataan mengenai keaslian sertifikat dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam sertifikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beritikad baik serta tanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses.

Berikut langkah-langkah cara melakukan pengecekan sertifikat secara elektronik yang diajukan oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT, yaitu :

1. Buka website untuk mendaftar berkas pengecekan sertifikat secara elektronik yang dapat diakses melalui *intan.atrbpn.go.id* ke aplikasi layanan informasi pertanahan secara elektronik, adapun langkah-langkahnya sebagai berikut :
  - a. Klik pelayanan;
  - b. Klik login lalu masukkan user PPAT dan kata sandi;
  - c. Klik berkas saya;
  - d. Klik proses berkas;
  - e. Klik berkas baru;
  - f. Klik jenis pengecekan seripikat;
  - g. Maka akan muncul konfirmasi pembuatan berkas dan klik proses;
  - h. Setelah itu akan muncul konfirmasi pembuatan berkas pengecekan sertifikat yang akan menampilkan nomor dan tahun berkas klik proses.
2. Melengkapi pada tampilan pencarian pengecekan sertifikat untuk kelengkapan berkas pengecekan sertifikat kemudian akan muncul tampilan beberapa item yang harus di input atau di isi oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT pada tahap ini yaitu :
  - a. Input pilih Provinsi sesuai pada sertifikat;
  - b. Input Kabupaten/Kota sesuai pada sertifikat;
  - c. Input Kecamatan sesuai pada sertifikat;
  - d. Input Kelurahan sesuai pada sertifikat;
  - e. Input tipe hak sesuai sertifikat;
  - f. Input nomor sertifikat sesuai sertifikat;
  - g. Input nomor identifikasi bidang tanah (NIB) sesuai sertifikat.
3. Upload dokumen, pada menu itu PPAT dapat mengunggah dokumen yang akan di unggah, berikut langkah-langkahnya adalah :

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Kurniawan, Petugas Loker Pengecekan Sertifikat Elektronik di BPN Kota Palembang, Pada Tanggal 21 Mei 2023.

- a. Upload dokumen sertifikat secara berwarna atau *scan* asli dan klik unggah;
- b. Upload formulir permohonan yang sudah dilengkapi dan ditandatangani oleh pemohon Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT atau kuasa dan klik unggah;
- c. Upload surat kuasa yang sudah ditandatangani (jika dikuasakan) dan klik unggah;
- d. Upload surat keabsahan dokumen yang sudah ditandatangani oleh dan dicap oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT dan klik unggah;
- e. Upload identitas pemohon yang sudah dilengkapi atau di scan Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli sesuai dengan data surat permohonan dan klik unggah.
- f. Konfirmasi berkas, untuk melanjutkan berkas pengecekan sertifikat PPAT harus melakukan konfirmasi data dan dokumen yang sebelumnya telah diupload atau diunggah, kemudian akan muncul tampilan konfirmasi berkas, yang memuat informasi sebagai berikut :
  - g. Formulir permohonan dan klik file valid;
  - h. Surat Kuasa dan klik file valid;
  - i. Surat keabsahan dokumen dan klik file valid;
  - j. Identitas pemohon atau Kartu Tanda Penduduk dan klik file valid
  - k. Surat perintah setor (SPS) memuat informasi nama lengkap, kode billing pembayaran, daftar biaya serta pembayarannya. Agar memudahkan Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT dalam melakukan pembayaran, kemudian akan muncul tampilan sebagai berikut :
  - l. Klik lanjut;
  - m. Apabila kode billing atau SPS melewati batas waktu yang ditentukan oleh sistem yaitu dalam waktu 3 (tiga) hari, maka berkas tidak dapat diproses atau ditutup dan harus di daftarkan kembali dengan nomor berkas yang baru;
  - n. Status pembayaran, status pembayaran memuat informasi tentang nomor NTPN, tanggal pembayaran, jumlah pembayaran, nama wajib bayar, kadaluarsa kode billing, dan tampilan.
  - o. Hasil pengecekan sertifikat elektronik

Pelaksana di Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan berkas permohonan yang diajukan oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT, validasi data dan kesesuaian informasi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan. Apabila telah dianggap lengkap, maka pejabat yang berwenang mengesahkan hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik menggunakan tanda tangan elektronik (TTE) pejabat yang berwenang.<sup>10</sup>Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tanggal 25 April 2022 tentang layanan pengecekan sertifikat dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) secara elektronik, Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Setelah disahkan oleh pejabat yang berwenang, sistem elektronik akan menerbitkan hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik. Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tanggal 25 April 2022 tentang layanan pengecekan sertifikat dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) secara elektronik, Sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan.

<sup>11</sup> Wawancara dengan Kurniawan, Petugas Loker Pengecekan Sertifikat Elektronik di BPN Kota Palembang, pada tanggal 21 Mei 2023.

## **B. Faktor-faktor Penghambat Dan Pendukung Dalam Pelaksanaan Pelayanan Pengecekan Sertifikat Hak Milik Secara Elektronik Sebelum Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris Yang Berkedudukan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.**

1. Faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kota Palembang yang ditemukan dalam praktik sistem *online* diakibatkan karena faktor internal dan eksternal, yaitu :

### **a. Faktor Internal**

#### **1) Sertifikat Tidak Terdeteksi**

Dalam sistem kantor pertanahan terdapat sertifikat yang tidak dapat ditemukan dalam sistem contohnya yaitu Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) artinya bahwa meski sertifikat tanah diganti blanko, ada beberapa yang belum masuk ke sistem kantor pertanahan sehingga memuat proses secara manual perlu untuk pendaftaran onlinenya yang disebut juga dengan cek plotting atau cek titik lokasi tanah.

Cek plotting atau cek titik lokasi tanah harus ada biaya pelacakan untuk sertifikat, walaupun biayanya kecil tetapi terasa bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah karena membebaninya.

Sertifikat tersebut merupakan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri sebagai instansi pemerintah, yang seharusnya kondisi fisiknya masih baik dan terdapat petunjuk pada sertifikat tanah tersebut, Selain biaya pemeriksaan yang direncanakan tentunya juga membutuhkan waktu dalam pelacakan atau pengecekan kembali. Dalam praktiknya, waktu pelacakan dan pengecekan membutuhkan waktu selama 1 (satu) minggu oleh Kantor Pertanahan.

#### **2) Aplikasi Error atau *Offline***

Sistem online ini telah beroperasi sejak tahun 2019, akan tetapi kesalahan aplikasi sering terjadi. Hal ini tentunya akan memperpanjang prosedur pengelolaan pada kantor pertanahan, Proses input data serta unggah dokumen elektronik memerlukan waktu yang lama karena banyak data yang di input dan dokumen yang harus di unggah. Proses ini harus dirancang dengan matang supaya benar-benar nyaman dalam proses implementasinya dan tidak terjadi eror kembali, Apabila terjadi eror membuat proses terhenti dan memaksa kembali ke kantor pertanahan

### **b. Faktor Eksternal**

Faktor penghambat yang dihadapi oleh Notaris yang berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada melakukan pengecekan sertifikat secara elektronik, yaitu :

- 1) Masalah yang timbul pada saat pendaftaran secara online yaitu gangguan internet, server yang eror dikarenakan sistem tersebut dipergunakan oleh banyak orang. Hal ini dapat memperlambat proses pendaftaran ataupun kesalahan pengisian data dalam permohonan, sehingga membuat Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT harus mengulang-ulang login pada saat mendaftar;
- 2) Sertifikat belum tervalidasi atau belum tersedia sehingga membuat pemohon harus datang pada kantor pertanahan untuk memvalidasi pada loket validasi kantor pertanahan dan harus membawa asli sertifikat hak atas tanah

dan juga untuk proses validasi harus melampirkan berkas fotocopy seluruh berkas nya seperti fotocopy sertifikat, fotocopy pajak bumi bangunan (PBB), dan fotocopy kartu tanda penduduk (KTP), melampirkan fotocopy berkas ini termasuk cara yang rumit sehingga memperlambat pekerjaan yang harus membuat pemohon ke tempat fotocopyan terlebih dahulu dan apabila pemohon belum melampirkan berkas fotocopy untuk proses validasi jadwal nya di ubah jadi waktu besok dikarenakan persyaratan belum lengkap dan banyaknya antrian.

- 3) Sertifikat masih proses pada nomor berkas lain, hal ini menyebabkan pengecekan sertifikat secara elektronik tidak dapat dilanjutkan sehingga harus menunggu konfirmasi terlebih dahulu agar nomor berkas tersebut segera ditutup.
- 4) Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT yang melakukan pengecekan sertifikat elektronik kurang memahami sistem yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga bermasalah dalam penginputan data, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang diberikan oleh para pihak tidak jelas, formulir permohonan, dan sertifikat yang tidak jelas pada saat di pindai atau di *scan*.<sup>12</sup>

Selain Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT, dalam pelaksanaannya ternyata hambatan juga terjadi di Kantor Pertanahan, hambatan yang dialami kantor pertanahan yaitu masalah validasi dan data pertanahan masih menjadi salah satu kendala utama dalam pelaksanaan pelayanan elektronik, sehingga petugas pengecekan sertifikat secara elektronik memiliki tugas tambahan karena harus mengecek sertifikat di komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) untuk keaslian sertifikat.<sup>27</sup>

2. Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kota Palembang yaitu :

- a. Peningkatan Kualitas Data Pertanahan

Menurut Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/III/2020 Tahun 2020 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pengertian kualitas data adalah suatu kondisi atau suatu bidang, dari data spesial dan data yuridis yang disajikan baik dalam bentuk analog maupun digital. Data spesial merupakan data yang menyajikan informasi mengenai letak, batas luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>13</sup>

Peningkatan kualitas data dimaksud untuk meningkatkan kualitas seluruh data pertanahan menjadi valid baik secara fisik maupun yuridis, Kualitas data dapat ditingkatkan dengan cara menyamakan data fisik dan data yuridis pada sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) sehingga memperoleh data pertanahan yang valid.<sup>14</sup>

Bentuk kesiapan data elektronik adalah tervalidasinya data tekstual dan

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Ferika Pramitha Mulyani, Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT Kota Palembang, pada tanggal 17 Juni 2023.

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

<sup>14</sup> Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

data spesial, artinya kesiapan data elektronik masih perlu ditingkatkan dan terus berinovasi agar layanan berbasis elektronik menjadi maksimal dan optimal karena kesiapan data elektronik merupakan ujung tombak terlaksananya layanan elektronik salah satunya pengecekan sertifikat secara elektronik.<sup>15</sup>

b. Sosialisasi dan Komunikasi

Manfaat sosialisasi dan komunikasi yaitu mempermudah proses layanan pengecekan dan meminimalisir terjadinya kesalahan, Pada saat sosialisasi pengguna layanan secara langsung terkait proses layanan elektronik dari langkah awal yaitu pembuatan akun sampai menggunggah dokumen. Sosialisasi yang dilakukan bukan merupakan pembicaraan satu arah saja tetapi dilakukan antara pihak terkait dalam hal ini kantor pertanahan, Kerja sama dan koordinasi yang aktif antara penyedia layanan dengan pengguna layanan pada pelaksanaan pengecekan sertifikat secara elektronik di kantor pertanahan, hal ini merupakan kunci utama dalam melaksanakan layanan yang bersifat online sehingga layanan dapat berjalan dengan lancar.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kota Palembang telah dilaksanakan oleh Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yang dapat dilakukan melalui *website intan.atrbpn.go.id* Aplikasi Mitra Kementrian, untuk pemohon Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT dalam rangka pembuatan akta PPAT. Faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat hak milik secara elektronik sebelum pembuatan akta jual beli oleh notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kota Palembang, adalah sebagai berikut, Faktor-faktor penghambatnya yaitu terjadi karena adanya faktor internal dan eksternal yang meliputi sertifikat tidak terdeteksi, aplikasi eror atau *offline*, Sertifikat belum tervalidasi atau data tidak tersedia, Sertifikat masih proses pada nomor berkas lain. Sedangkan faktor pendukung adalah peningkatan data kualitas data pertanahan serta dapat terjalannya sosialisasi dan komunikasi antara kantor pertanahan dan notaris yang berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

Kian Goenawan, 2009, Panduan Mengurus Sertipikat Tanah & Properti, Best Publisher, Yogyakarta.

Mahendra Kusuma dan Rosida Diani, 2017, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rafah Press, Palembang.

Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta.

Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta.

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Ferika Pramitha Mulyani, Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT Kota Palembang, pada tanggal 17 Juni 2023.

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan  
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta  
Tanah  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik  
Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara  
Elektronik  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik  
Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik  
Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tentang Layanan Informasi Pertanahan  
dan Tata Ruang Secara Elektronik